

MOLENSTRAAT 42

BOXTEL



VAN DER VEN
MAKELAARDIJ

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1888
Soort:	Vrijstaande woning
Kamers:	7
Inhoud:	ca. 709 m³
Woonoppervlakte:	ca. 184 m²
Perceeloppervlakte:	ca. 1167 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 22 m²
Verwarming:	c.v.-ketel

Boxtel / Mooi wonen aan de Dommel

Boxtel kent een aantal verborgen schatten en de Molenstraat 42 is er daar een van. Deze bijzondere woning (een gemeentelijk monument) ligt op minder dan 200 meter van het centrum, heeft uitzicht op de toren van de Sint-Petrusbasiliek en een achtertuin die grenst aan de Dommel!

Achter de monumentale gevel bevindt zich een royaal woonhuis. Het originele pand dateert uit 1888 en is in de loop der jaren aan de achterzijde enkele malen uitgebreid. De laatste verbouwing vond plaats in 1995, naar een ontwerp van de Boxtelse architect Paul Strik. In zijn ontwerp nam hij een optimale aansluiting tussen het woonhuis en de achterliggende tuin als uitgangspunt. Dat resulteerde onder meer in een prachtige lichte tuinkamer en een ruime keuken, beide met een glazen pui en een vouwdeur cq. loopdeur naar de tuin.

Achter de tuinkamer is een riante veranda met open haard gebouwd, zodat je vrijwel het hele jaar buiten kunt zitten.

Behalve de locatie en het ontwerp is ook de buitenruimte van de Molenstraat 42 uniek. De achtertuin heeft een diepte van ongeveer 75 meter en de breedte varieert van ongeveer 8 à 9 meter aan de straatzijde, tot bijna 18 meter waar de tuin grenst aan de Dommel. Een waar paradijs voor wie van tuinieren houdt, want er is meer dan voldoende plaats voor een grote moestuin, een boomgaard of een prachtige siertuin en natuurlijk ook voor een heerlijk groot terras achterin de tuin.

De staat van de woning behoeft aandacht. Zowel binnen als buiten is er sprake van achterstallig onderhoud. Dit biedt de gelegenheid om de inrichting en afwerking helemaal af te stemmen op uw specifieke wensen, zodat u hier vele jaren met plezier zult wonen!

BEGANE GROND

De ingang van de Molenstraat 42 ligt aan een breed trottoir, verscholen achter een hoge lindeboom en op enige afstand van de straat. Zo heeft u alle privacy!

WERK- / STUDEERKAMER

Achter de voordeur bevindt zich de ruime entree met de meterkast. Links daarvan ligt de voorkamer van zo'n 8 m² die bijvoorbeeld als kantoor ingericht kan worden. Deze kamer heeft een diepe inbouwkast.

WOONKAMER

De andere deur in de hal geeft toegang tot de L-vormige woonkamer van ca. 40 m². In het midden van de langste wand is een open haard. In een hoek van de woonkamer bevindt zich de open trap naar de eerste verdieping. De kamer heeft een parketvloer en de wanden zijn afgewerkt met schoon metselwerk en granol.

CENTRALE HAL

Een schuifdeur en een raam verbinden de woonkamer met de aangrenzende centrale hal. Deze hal heeft een eigen ingang die bereikbaar is via de brede steeg rechts naast het huis. Vanuit de hal heeft u toegang tot een royale badkamer van bijna 10 m², een separaat toilet en een inpandige berging met aansluiting voor de wasmachine en opstelling van de c.v.-ketel. De hal vormt tevens de schakel tussen het monumentale voorhuis en de uitbouw.

BADKAMER EN TOILET

De badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, een wandradiator, een ligbad en een separate douche. De badkamer heeft een fijne lichtinval vanwege de lichtstraat.

Boxtel / Gelegen nabij het centrum

TUINKAMER

Loopt u verder door naar achter, dan komt u in de tuinkamer van ruim 26 m². Dankzij het vrijwel volledig glazen puntdak heeft hij een fantastische lichtinval. Deze lichtinval wordt nog versterkt door de glazen pui met vouwdeuren die over de volle breedte geopend kunnen worden. Op deze manier wordt de veranda als het ware betrokken bij de tuinkamer.

KEUKEN

Parallel aan de tuinkamer ligt de keuken. De keuken is ongeveer 10 m² en uitgerust met een keukenblok in hoekopstelling. Net als de tuinkamer heeft de keuken een glazen pui en een openslaande deur naar de tuin.

VERANDA

De tuinkamer loopt bijna naadloos over in de veranda van nog eens zo'n 22 m². Ook de veranda heeft een puntdak en voor de koelere zomeravonden een sfeervolle open haard. Zowel de tuinkamer als de veranda hebben een plavuizen vloer. Achter de veranda grenst een vijver.

DE TUIN

De tuin is goed bereikbaar via de brede poort opzij van het huis en is circa 75 meter diep en langs de Dommel wel 18 meter breed. Er staan nog enkele oude schuurtjes en een houten berging. De laatste jaren is helaas weinig zorg aan de tuin besteed, maar u kunt hier een waar groen paradijs van maken. Denk bijvoorbeeld aan de aanleg van een siertuin, een moestuin en meerdere terrassen, waarvan natuurlijk een aan de waterkant!

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich vier kamers van verschillende grootte. Aan de voorzijde liggen de twee grootste slaapkamers, van respectievelijk bijna 17 en ruim 15 m². Aan de achterzijde ligt nog een slaapkamer van ruim 14 m² en een kleine kamer van bijna 6,5 m² die via de slaapkamer bereikbaar is. Deze ruimte heeft een deur naar het platte dak van de

badkamer op de begane grond. U kunt hem gebruiken als werkkamer, maar u kunt er ook een inloopkast van maken of een extra doucheruimte, direct grenzend aan de slaapkamer. Daarnaast hebben de kleinste en de grootste slaapkamer elk een inbouwkast. Alle ruimtes moeten worden gerenoveerd, maar hebben een goed formaat en praktische indeling. Er is een vliering aanwezig, echter deze is niet toegankelijk.

TOT SLOT

Wilt u gezellig wonen, met winkels en horeca op loopafstand, maar bent u ook op zoek naar rust en ruimte?

Dan is de Molenstraat 42 de perfecte locatie voor u. Maar niet alleen vanwege de plek verdient deze woning een nadere kennismaking. Het historische pand in combinatie met een fraai ontwerp van architect Paul Strik biedt alle woon- en leefruimte die u zich wensen kunt. En met een renovatie naar eigen wens en smaak maakt u hier een waar droomhuis van. De bijzondere tuinkamer, keuken en veranda bieden een fraai zicht op de tuin, die reikt tot de Dommel. Zo woont u rustig én met alle voorzieningen onder handbereik.

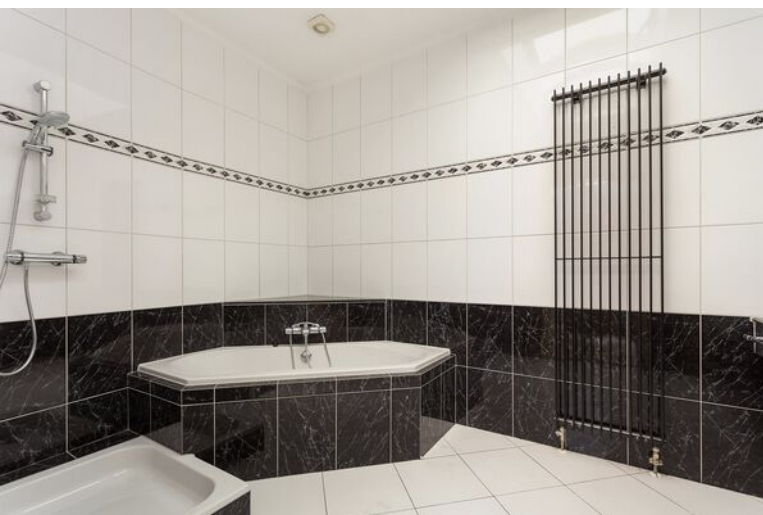
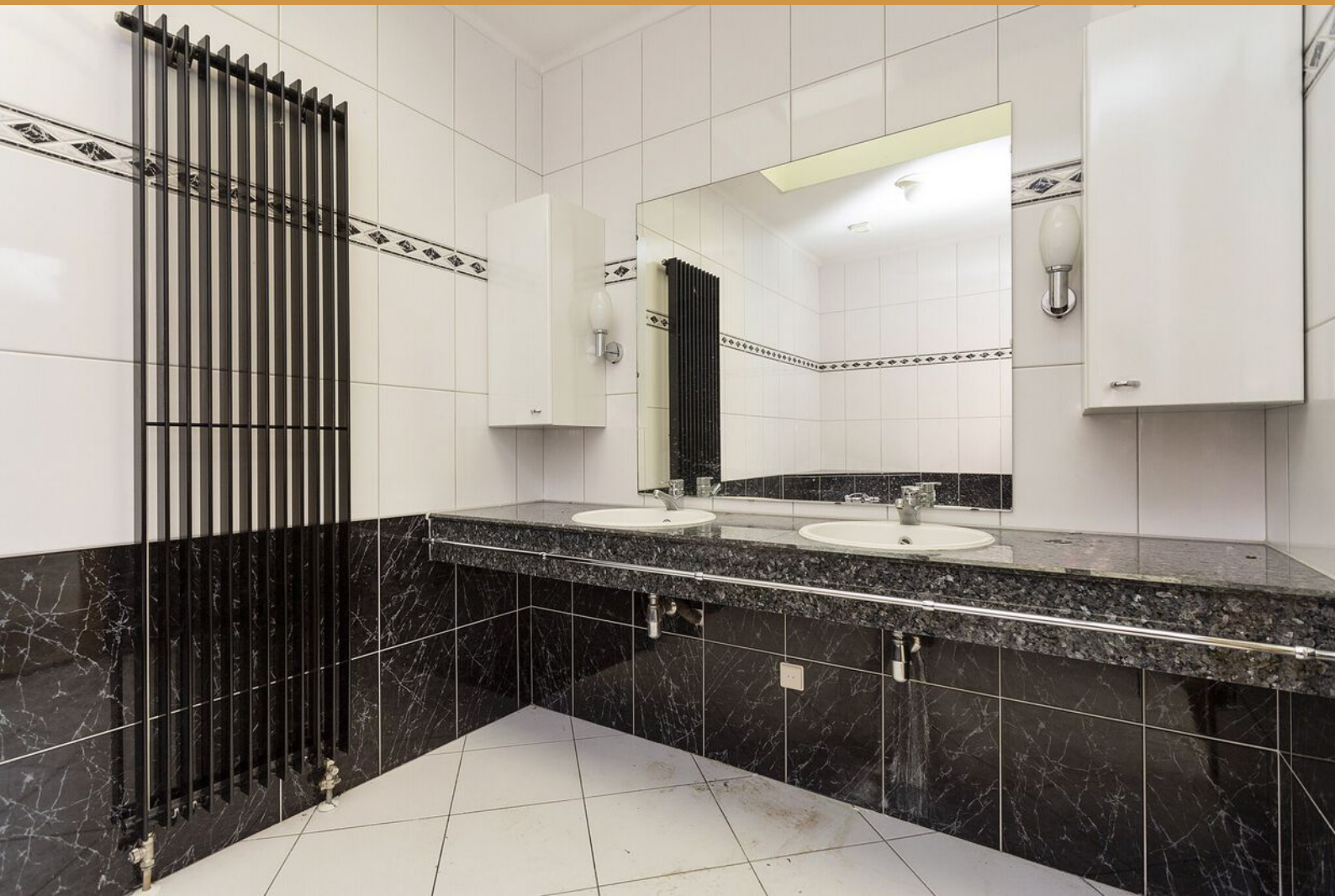
Bent u nieuwsgierig geworden naar deze bijzondere woning? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. We leiden u graag rond.

























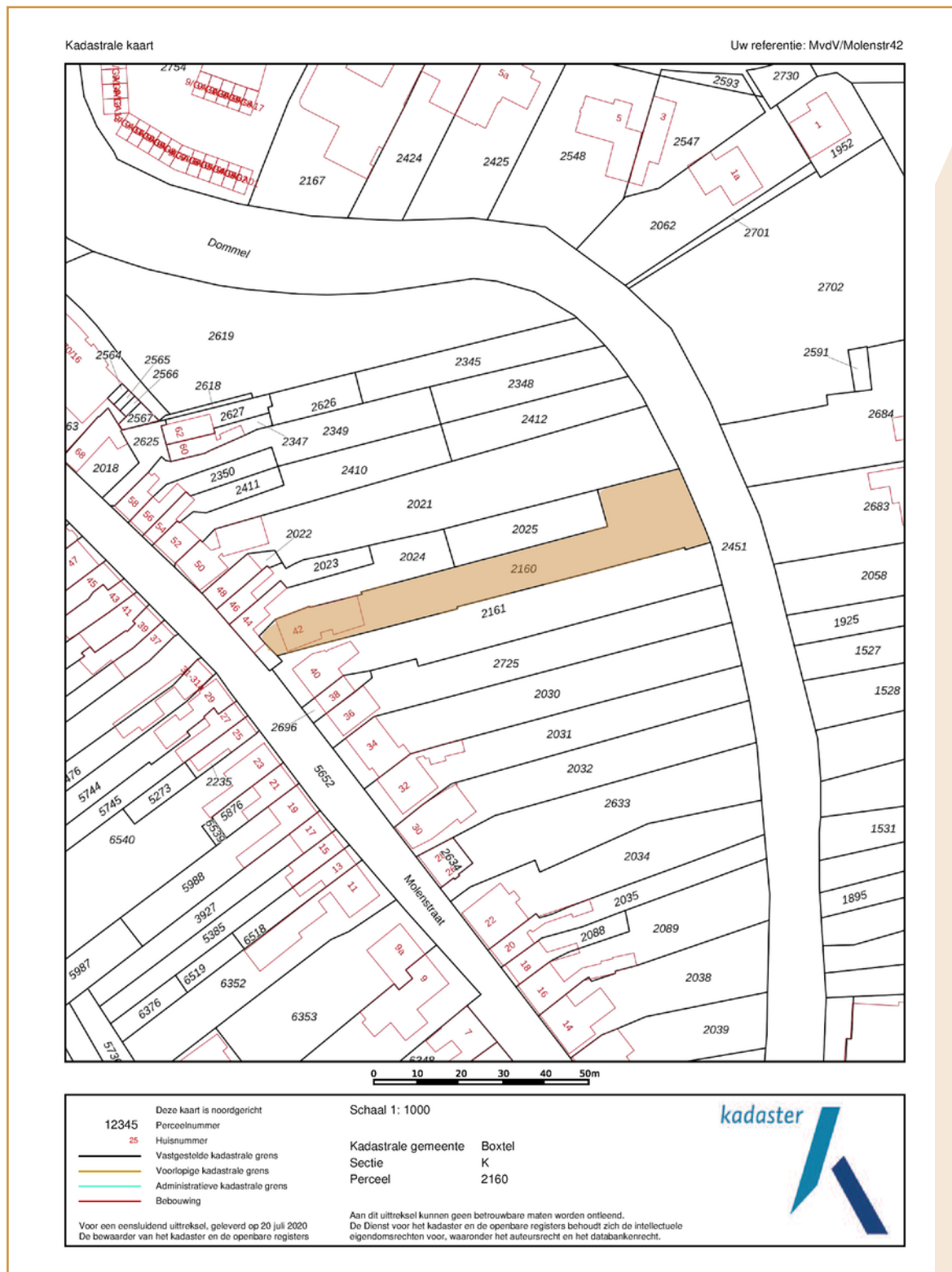
Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
CV met toebehoren	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- via CV-installatie	X		

Algemene informatie

BEZICHTIGINGEN

Bezichtigingen kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor.

REACTIE

Zowel voor de koper als voor de verkoper is het een spannende tijd. De eigenaar heeft zijn best gedaan om de woning zo goed mogelijk te presenteren. Wilt u zo vriendelijk zijn ons iets te laten weten? Ook indien u geen verdere interesse heeft. Bij voorbaat dank.

BROCHURE

De brochure dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg cq tot het uitbrengen van een bod.

VOORBEHOUDEN

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat voorgaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Ten aanzien van tekeningen bestaat de mogelijkheid dat er tijdens de bouw is afgeweken van de aan ons verstrekte bouwtekeningen. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Een kandidaat-koper is vrij om zijn eigen makelaar c.q. deskundige in te schakelen.

FINANCIERING

Om teleurstelling te voorkomen is het raadzaam om uw financiële situatie in kaart te brengen voordat u overgaat tot het doen van een bod. Desgewenst kunnen we u in contact brengen met een financiële dienstverlener die bij u past.

NVM VOORWAARDEN

Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de algemene consumentenvoorwaarden van de NVM.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.

De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Algemene informatie

WAARBORG SOM / BANKGARANTIE

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper dient na afloop van het financieringsvoorbehoud een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris te worden gestort respectievelijk gesteld, groot 10% van de koopsom.

BOD EN SLUITEN KOOP

In een bod dienen tenminste de volgende zaken te worden opgenomen: koopsom, datum aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarden en eventuele roerende zaken. Een koop kan uitsluitend tot stand komen wanneer op alle onderdelen volledige overeenstemming is bereikt en deze schriftelijk is aangegaan.

VRAGEN?

Mocht u naar aanleiding van deze brochure of de rondgang nog vragen hebben, dan vernemen we dat graag van u. We zijn u graag van dienst!



Lierenbout 10
5283 AT Boxtel

Telefoon

0411 212 601

Email

info@vandervenmakelaardij.nl

www.vandervenmakelaardij.nl

